



3° JUZGADO CIVIL - Sede Central

EXPEDIENTE : 01919-2013-0-1001-JR-CI-03

MATERIA : RETRACTO

ESPECIALISTA : PAMELA DESIREE ALTAMIRANO MAYCA

DEMANDADO : YARIN ORTIZ DE ORUE, MARISA

: LECHUGA MORA, RAMIRO

: MORA LAZARTE VDA DE LECHUGA, AUGUSTA

DEMANDANTE : MARIA NATIVIDAD CORRALES VALENCIA EN REPRESENTACION DE ALEXANDER ARLETT DANITZA Y YANDELY ISABEL LECHUGA CORRALES

AUTO DE IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA

RESOLUCIÓN N° 01

Cusco, once de julio del
año dos mil trece.-

VISTO: El escrito que contiene la demanda con los anexos que adjunta, y **CONSIDERANDO:**

PRIMERO: El magistrado, al momento de calificar la demanda, está facultado ha declararla improcedente, si la misma incurre en cualesquiera de las causales reguladas por el artículo 427 del Código Procesal Civil. Esta facultad ha sido ampliamente desarrollada en la casación número seiscientos cincuenta y ocho - dos mil dos - Lambayeque, de fecha doce de julio de dos mil dos, que dice: “(...) *la facultad con la que nuestro ordenamiento procesal vigente ha investido al juzgador para declarar in limine la improcedencia de las demandas, de conformidad con el artículo cuatrocientos veintisiete del Código Procesal Civil obedece a la necesidad de: i) establecer una relación jurídica procesal válida desde el momento de interposición de la demanda, mediante el cumplimiento de las condiciones generales de la acción, ii) contar con petitorios que fuesen jurídica o físicamente posibles, con derechos controvertidos no caducos, cuyas pretensiones, en su caso, hayan sido debidamente acumuladas; iii) plantear el conflicto jurídico ante el órgano jurisdiccional competente, a fin de que el proceso no se desnaturalice con la sustanciación de pretensiones procesales que nacen muertas por cualesquiera de las situaciones descritas, violando los principios de economía y celeridad procesales con el consiguiente sobredimensionamiento de la carga procesal del poder judicial (...)*”.

SEGUNDO: Estando a la demanda interpuesta por MARÍA NATIVIDAD CORRALES VALENCIA en representación de ALEXANDER, ARLETT DANITZA Y YANDELY ISABEL LECHUGA CORRALES contra AUGUSTA MORA LAZARTE VDA. DE LECHUGA, RAMIRO LECHUGA MORA Y MARISA YARIN ORTIZ DE ORUÉ sobre RETRACTO Y EN FORMA



ACCESORIA SE DESOCUPE Y ENTREGUE EL INMUEBLE MATERIA DE LITIS.

TERCERO: Del contenido de la demanda se tiene que:

RESPECTO A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE RETRACTO:

3.1. Que los poderdantes de la recurrente hasta antes de que celebren los demandados el contrato de compra venta materia de retracto eran los únicos copropietarios del inmueble materia de litis.

3.2. En fecha 11 de junio de 2013 los poderdantes de la recurrente han tomado conocimiento de la transferencia de compra venta realizada entre los demandados.

3.3. Que, los poderdantes de la recurrente manifiestan su interés de adquirir en compra venta los derechos y acciones transferidos por la demandada Augusta Mora Vda. de Lechuga a favor de los demandados Ramiro Lechuga Mora y Marisa Yarin Ortiz de Orué contenido en la escritura pública de fecha 26 de febrero de 2013.

RESPECTO DE LA PRETENSIÓN ACCESORIA DE DESOCUPAR Y ENTREGAR LA POSESIÓN:

3.4. Una vez sea declarada fundada la pretensión principal deberá de disponerse que los demandados desocupen y entreguen la posesión a los poderdantes de la recurrente, ya que los mismos se convertirán titulares del derecho de propiedad materia de retracto; y si de ser el caso existiera negativa o incumplimiento se disponga el lanzamiento de los demandados.

CUARTO: Efectuada la calificación de la demanda, se tiene que:

4.1 El artículo 495 del Código Procesal Civil a la letra dice *“Además de cumplir con los Artículos 424 y 425, la demanda debe estar anexada con el certificado de depósito en dinero del equivalente de la prestación recibida por el enajenante, los tributos y los gastos pagados por el adquirente y, en su caso, los intereses debidos por éste y que se hubieran devengado. Si en la transferencia se pactó plazo para el pago del saldo, el retrayente otorgará garantía suficiente, a criterio del Juez, dentro de segundo día.”* (subrayado agregado), concordante con el artículo 500 del mismo cuerpo normativo que señala *“Además de los supuestos del Artículo 427, la demanda será rechazada si el retrayente no cumple con alguno de los requisitos previstos en el Artículo 495 o con el*



señalado en el Artículo 498, dentro del plazo allí establecido.”(subrayado agregado).

4.2. De la revisión de los anexos adjuntos a la demanda se advierte que no se ha cumplido con anexar el depósito judicial conforme lo establece el artículo 495 de la norma adjetiva, y si bien es cierto dentro de los fundamentos de hecho la recurrente hace referencia de que lo depositará en forma inmediata una vez se designe el Juez Civil, no es menos cierto que lo indicado por la actora no se encuentra contemplado por la norma; aclarándose también que sólo existe la excepción de que si el retrayente desconociera la contraprestación pagada o debida por el adquirente, ofrecerá hacer un depósito u otorgar la garantía que corresponda, según el caso, dentro del segundo día de su conocimiento, artículo 498 del Código Procesal Civil.

4.3. Por otro lado, de autos se tiene que la parte actora pretende que los demandados sean subrogados del acto jurídico consistente en la compra venta de los derechos y acciones del inmueble materia de litis, y en forma accesoria que los mismos desocupen y entreguen el inmueble materia de la presente.

4.4. El artículo 85 del Código Procesal Civil a la letra dice *“Se pueden acumular pretensiones en un proceso siempre que estas: 1. Sean de competencia del mismo juez; 2. No sean contrarias entre si, salvo que sean propuestas en forma subordinada o alternativa, y 3. Sean tramitables en una misma vía procedimental.”* (subrayado agregado). Al respecto de la demanda que antecede se advierte que la acumulación de pretensiones cumple el primer requisito, sin embargo con respecto al tercer punto contenido en la norma descrita se tiene que la pretensión principal se tramita en la vía del proceso abreviado, mientras que la pretensión accesoria (se desocupe y se entregue el inmueble que no es otra que desalojo) en la vía del proceso sumarísimo.

4.5. Asimismo es necesario precisar que la acumulación objetiva originaria accesoria es aquella que al declarar fundada la principal también se ampara la misma, ello conforme lo establece el artículo 87 del Código Adjetivo, sin embargo conforme se dijo en el considerando 4.4 la acumulación de pretensión que se hace no guarda relación entre ellas, pues una se tramita vía proceso abreviado, y la otra vía sumarísimo.

4.6. Que de todo lo manifestado líneas arriba se tiene pues, que conforme lo dispuesto por el artículo 495 del Código Procesal Civil y la forma como se ha planteado la demanda la misma deviene en improcedente



por haber una indebida acumulación de pretensiones ello conforme a lo dispuesto por el inciso 7) del artículo 427 del Código Procesal Civil.

Por los fundamentos expuestos, **SE RESUELVE: DECLARAR IMPROCEDENTE** la demanda interpuesta por **MARÍA NATIVIDAD CORRALES VALENCIA en representación de ALEXANDER, ARLETT DANITZA Y YANDELY ISABEL LECHUGA CORRALES** sobre **RETRACTO Y EN FORMA ACCESORIA SE DESOCUPE Y ENTREGUE EL INMUEBLE MATERIA DE LITIS**, por lo que una vez quede consentida y/o ejecutoriada la presente **ARCHIVASE DEFINITIVAMENTE**, previa devolución de los anexos a la parte interesada. H.S.